## In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Energiezentrale

Zulässig ist eine Heizzentrale zur Abwasserwärmenutzung mit Blockheizkraftwerken, und Abwasserwärmepumpen mit Pufferspeichern.

Darüber hinaus sind ausschließlich Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die für die Errichtung und den Betrieb der Heizzentrale erforderlich sind.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend Planeintrag auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen ($AH_{max}$) entsprechend Planeintrag.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Anlagenhöhe ist mit technischen Einrichtungen und Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 4 m zulässig.

## 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB; §§ 22-23 BAUNVO)

### 3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß Planeintrag festgesetzt.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m ist allgemein zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 4.1 Beleuchtung des Gebietes

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### 4.2 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen von Gebäuden (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

### 4.3 Getrennte Erfassung des Niederschlagswassers

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, über ein Schachtbauwerk mit Absetzwirkung und Tauchwand oder Absetzbecken zu führen und in den Regenwasserkanal abzuleiten.

### 4.4 Grünfläche südlich des Sondergebiets <1>

Der westliche Randbereich der Fläche ist mit Gruppen aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Gepflanzt werden sollen:

4 Gruppen zu je 5- 10 Sträuchern

Pflanzabstände: 1 m zwischen den Sträuchern, 2- 3 m zwischen den Gruppen.

Pflanzgröße: v Str 60- 100 cm.

Ein Rückschnitt der Sträucher sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

Südlich der Energiezentrale sind mindestens vier gebietsheimische Laubbäume als Baumreihe oder -gruppe zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.

Entlang der Schozach ist außerhalb des Schutzstreifens der Bodenseewasserleitung ein 5 m breiter Streifen der Sukzession zu überlassen. In diesem soll sich ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen entwickeln. Pflegeeingriffe sollen nur erfolgen, wenn sie zur Gefahrenabwehr oder zur Sicherung des Hochwasserabflusses erforderlich sind.

Außerhalb der festgesetzten Pflanzungen und Sukzessionsflächen ist die Fläche ein- bis zwei mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Erster Schnitt nicht vor Ende Juli. Düngung und Herbizide sind nicht zulässig. Eine Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Anlage zu vollziehen. Dabei sind die Artenlisten im Anhang zu beachten.

### 4.5 Naturnahe Umgestaltung eines Grabens <2>

In der ca. 10 m breiten Maßnahmenfläche im westlichen Randbereich des Gebiets ist der vorhandene Graben naturnah umzugestalten. Dabei sind die Beton-Sohlschalen und der Absturz an der Schozach-Mündung zu beseitigen. Das neue Bett ist mit schwach gewundenem Verlauf und mit wechselnden Bettbreiten und Böschungsneigungen zu gestalten.

Die neue Grabensohle und der Mündungsbereich in die Schozach sind entsprechend den hydraulischen Erfordernissen mit naturnahen Bauweisen (Steinschüttungen, Steinsatz aus ortsüblichem Material) zu sichern. Die Grabenböschungen sind mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft (Ufermischung) anzusäen und mit Erlen- und Eschenheistern locker zu bepflanzen.

Die Maßnahme ist innerhalb von zwei Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage zu vollziehen

## 5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

### 5.1 Einzelpflanzgebot

Am nördlichen Rand des Sondergebiets sind zwei gebietsheimische Laubbäume (Hochstämme / Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

### 5.2 Strauchanpflanzung

Der westliche Randbereich des Sondergebiets ist mit Gruppen aus gebietsheimischen Sträuchern mit ca. 5 Gruppen zu je 5- 10 Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzabstände: 1 m zwischen den Sträuchern, 2- 3 m zwischen den Gruppen.

Pflanzgröße: v Str 60- 100cm.

Ein Rückschnitt der Sträucher ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorzunehmen.

### 5.3 Vollzug

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Anlage zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

# II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

### 1.1 Dach- und Fassadengestaltung

Zur Dachdeckung sind nur die Farbtöne ziegelrot, rotbraun, dunkelbraun, grau, dunkelgrau und anthrazit zulässig. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Die Verwendung leuchtender und stark reflektierender Materialien an Gebäuden ist unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren, Glasflächen und Werbeanlagen.

## 2. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten.

## 3. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet sind unzulässig.

# III. HINWEISE

### 1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### 2. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Heilbronn als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### 3. Bodenschutz

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

**4. Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften der Kreislaufwirtschaft und des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 LBodSchG). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

**5. Baugrunduntersuchung**

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

**6. Baufeldräumung**

Im Vorfeld der Baumaßnahme sind die Flächen des Baufelds vom Beginn der Vegetationsperiode an mindestens einmal im Monat zu mähen und das Mähgut ist abzuräumen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter ihre Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

# RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I. S.2414),
zuletzt geändert durch Artikel6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl.I S.1722)

Landesbauordnung (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7,S.357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBll 1990, S.132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl.I S.1548)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S.1509)